PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Windsor

Le niveau des mises en chantier d'habitations va se replier en 2005

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS 2005

La SCHL prévoit une autre bonne année pour le secteur de la construction résidentielle en 2005, c'est-à-dire un total de 1 960 mises en chantier. Grâce au bilan migratoire positif, aux coûts d'emprunt abordables et à la croissance de l'emploi, le nombre de mises en chantier d'habitations a dépassé le cap des 2 000 pendant six années consécutives, de 1999 à 2004, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Par contre, de 2002 à 2004, la migration d'entrée et la création d'emplois ont été moins fortes dans la RMR, et les effets de cette baisse se manifesteront cette année dans le secteur de la construction résidentielle, en particulier dans le segment des maisons individuelles.

En 2005, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera de moins de 16 %; il s'établira à 1 300. La baisse prévue est imputable à la montée des prix et des taux hypothécaires, qui aura pour effet de réduire le bassin d'acheteurs potentiels. Un certain nombre de nouveaux lotissements sont planifiés à Amherstburg, à LaSalle et à Lakeshore.

Le prix des habitations neuves est en progression constante, non pas parce que les prix des différents types de logements ont été haussés, mais parce que les bas taux d'intérêt permettent aux acheteurs d'acquérir des logements plus chers. Par ailleurs, alors qu'elle était particulièrement intense il y a quelques années, l'activité dans le segment des accédants à la propriété a perdu de sa vigueur sur le marché du neuf, et ce sont les acheteurs de logements d'un cran supérieur et d'un cran inférieur qui ont repris le flambeau. Après avoir été pratiquement stationnaire, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) devrait augmenter de 3 % en 2005, en raison de l'accroissement du coût des facteurs de production et des charges d'aménagement sur tout le territoire de la RMR.

L'impôt foncier contribue également à hausser les frais de possession d'un logement neuf. Or, dans la RMR de Windsor, les propriétaires habitant à Lakeshore payaient en moyenne 36 % de moins d'impôt foncier que ceux vivant

SOMMAIRE

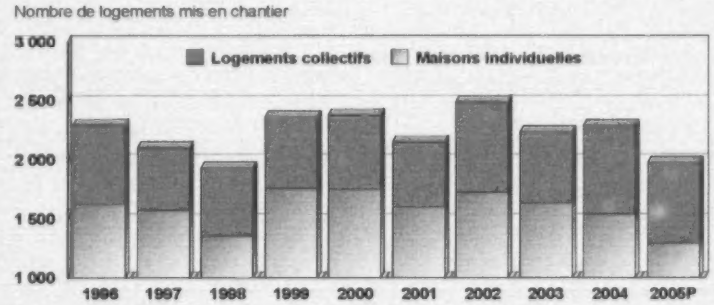
1 **Marché du neuf :** les mises en chantier ralentissent et les prix continuent de monter

2 **Marché de la revente :** les ventes vont s'atténuer en 2005

3 **Survol de l'économie :** les perspectives sont favorables

4 **Résumé des prévisions**

Moins de mises en chantier d'habitations en 2005



Source : SCHL

Margot Stevenson
Bureau de la SCHL à London, Analyse de marché
Ligne directe : 519-873-2407 * Télécopieur : 519-438-5266
mstevens@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

dans la ville de Windsor, écart qui explique en partie pourquoi Lakeshore est la municipalité qui croît le plus rapidement dans la région. Comme le prix moyen des maisons individuelles continue d'augmenter – de presque 4 % – en 2005, une partie de la demande sera redirigée vers le marché des collectifs, qui offre des produits plus abordables.

Mises en chantier de logements collectifs

La demande de jumelés continue de régresser en 2005. Ce repli est lié au fait que la majeure partie des accédants à la propriété ont déjà fait leur entrée sur le marché au cours du présent cycle de construction. La construction d'appartements pour propriétaires-occupants va bon train cette année, et on devrait atteindre la barre des 300 appartements commencés – le niveau le plus élevé à ce jour. Ce produit demeurera populaire en 2005 car les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison recherchent un style de vie moins contraignant dans des immeubles neufs situés dans des quartiers établis. Toutefois, en raison du haut taux d'inoccupation, seulement 160 logements locatifs seront mis en chantier, dont ceux du premier ensemble de logements sociaux à être érigé depuis plusieurs années. En 2005, les mises en chantier d'habitations seront ralenties par la hausse des taux d'emprunt. Cependant, au cours du deuxième semestre, cet effet sera contrebalancé par une croissance plus forte de l'emploi et par un redressement de l'économie.

Marché de la revente

Plus calme en 2005

Les perspectives demeurent favorables pour la RMR de Windsor. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas, la stabilité de l'emploi et l'appréciation de la valeur nette des habitations sont les facteurs ayant contribué à hisser les résultats à des sommets exceptionnels en 2004 – et au volume record de 5 832 ventes. À la fin du premier trimestre de 2005, le cumul annuel des ventes accusait un retard de 10 % sur le niveau record affiché à la même date l'an dernier, mais il figurait quand même parmi les 10 meilleurs résultats jamais affiché pour un premier trimestre. Les taux hypothécaires vont être légèrement majorés en 2005, mais l'emploi devrait faire des gains au cours du deuxième semestre. L'activité a été lente au début de 2005, car la fatigue des consommateurs a pesé sur la demande. Par conséquent, on estime à 5 650 le total annuel des ventes d'habitations.

L'immigration a été intense dans la région de Windsor en 2000 et en 2001, ce qui a contribué à stimuler la demande sur le marché de la revente. En général, ces nouveaux résidents accèdent à la propriété de trois à cinq ans après leur arrivée; ils étaient donc des acheteurs en 2004. La baisse de l'immigration observée dans la région au cours des dernières années fera régresser les ventes en 2005.

Puisque le marché était favorable aux vendeurs en 2004, le prix moyen des habitations a progressé à un rythme constant. À la fin de l'année, il s'était fixé à 160 000 $, ce qui représente un accroissement de 8 000 $ ou de 5 %. Cette appréciation a eu deux effets : d'une part, elle a encouragé les gens à investir dans la propriété immobilière et, d'autre part, elle a incité les propriétaires actuels à mettre leur logement en vente pour réaliser un gain d'avoir propre, ce qui, en retour, a fait augmenter en flèche les nouvelles inscriptions (l'offre) sur le marché.

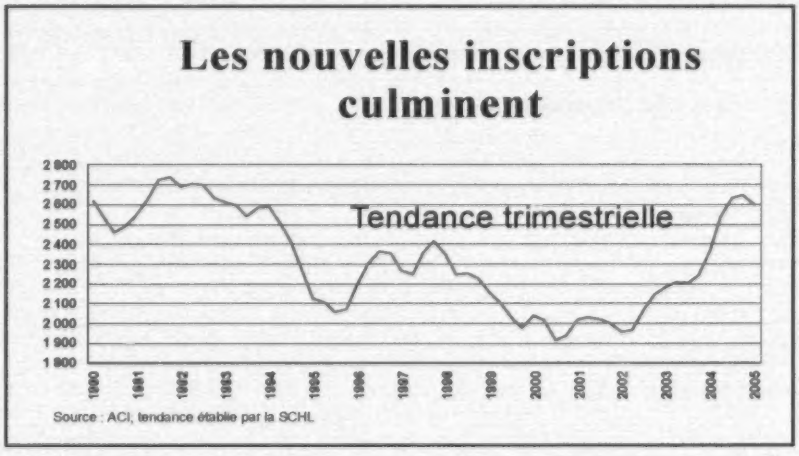
La tendance à la hausse des nouvelles inscriptions a atteint son point culminant au cours du premier trimestre de 2005. L'accumulation de l'offre de logements à vendre a déplacé le marché de la revente de Windsor vers son point d'équilibre – où ni l'acheteur ni le vendeur n'ont l'avantage sur le marché.

Vu le nombre accru de nouvelles inscriptions, les acheteurs auront plus de choix et plus de temps pour mûrir leur décision d'achat. Il y aura également un peu moins de pressions à la hausse sur les prix. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen augmente de 5,6 % et se chiffre à 168 500 $ en 2005.

Survol de l'économie

Les perspectives sont favorables

La création d'emplois est une composante essentielle de la demande de logements, car les personnes occupées acquièrent la capacité financière d'accéder à la propriété. Le nombre d'emplois est resté stable dans la RMR de Windsor en 2004, étant donné que le secteur de la fabrication a été confronté à l'appréciation du dollar canadien et à de longues périodes d'attente aux postes frontaliers. L'effet de la hausse du dollar s'est fait sentir plus tôt que prévu, ce qui a eu de graves répercussions sur les entreprises du secteur de la fabrication. Le nombre d'emplois est resté relativement stable au cours du premier trimestre, et il augmentera d'ici la fin de l'année. Les améliorations apportées aux postes frontaliers auront un effet positif sur la construction de bâtiments non résidentiels et sur le tourisme. La Société des loteries et des jeux de l'Ontario a annoncé son intention de faire construire un complexe de 100 000 pieds carrés comprenant un centre des congrès, un hôtel en hauteur et un auditorium, à côté du casino de Windsor. En plus de créer des

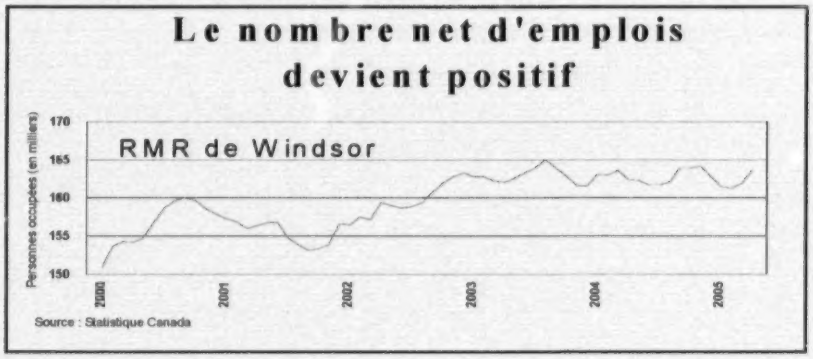


emplois dans le secteur de la construction, ce projet devrait faire augmenter la durée de séjour moyenne des touristes.

Comme la population active a progressé plus rapidement que le nombre d'emplois, le taux de chômage s'est établi à 8,7 % en 2004. La baisse d'activité dans le secteur automobile, la grève au casino de Windsor et les licenciements chez Ford ont également concouru à faire baisser le nombre d'emplois. Les travailleurs du secteur de la construction résidentielle seront encore actifs sur le marché du neuf en 2005, car des lotissements résidentiels seront créés dans des marchés périphériques par suite d'ententes ayant été conclues récemment pour l'alimentation en eau et la collecte des eaux usées. De plus, ces travailleurs se tournent cette année vers le marché de la rénovation – qui connaît un essor – pour arrondir leurs revenus. Il devrait ainsi y avoir 2 000 nouveaux emplois en 2005.

Taux d'inoccupation le plus élevé au pays

À Windsor, le marché des appartements locatifs continue de se détendre. En effet, le montant des frais de possession étant comparable à celui des loyers, un certain nombre de locataires accèdent à la propriété. Le taux d'inoccupation des appartements est monté à 8,8 % en 2004, ce qui plus du double du taux de 4,3 % affiché en 2003. Comme le prix de vente moyen d'une habitation existante sur le marché de Windsor s'est fixé juste sous la barre des 160 000 $ en 2004, les frais de possession associés à ce prix moyen, dans



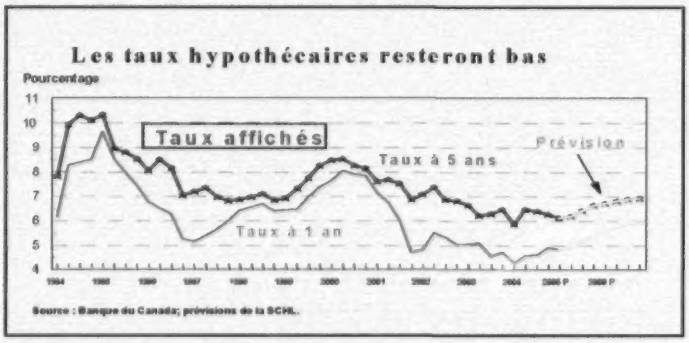
l'hypothèse d'un prêt hypothécaire représentant les trois quarts de la valeur, ont été d'un montant comparable au loyer moyen d'un appartement de trois chambres, qui était de 903 $ par mois. Par ailleurs, la forte migration d'entrée des années 2000 à 2002 a surtout été observée chez les 35 à 49 ans, un groupe d'âge où on retrouve traditionnellement un haut taux de propriétaires-occupants. Par conséquent, bon nombre de ces migrants ont effectivement accédé à la propriété. En revanche, comme l'offre de logements locatifs neufs est limitée, on peut s'attendre à ce que le nombre d'emplois commence à augmenter grâce à d'importants projets d'infrastructure dans la région, si bien que le taux d'inoccupation devrait descendre à 6,5 % cette année.

Les consommateurs sont très confiants

À l'échelle de la province, la situation favorable de l'emploi et les taux d'intérêt avantageux ont permis de maintenir la confiance des consommateurs à un niveau élevé en comparaison de ceux affichés au cours de la deuxième moitié des années 1990, selon l'Indice des attitudes des consommateurs mis au point par le Conference Board du Canada. Cet organisme a également fait état de prévisions très encourageantes pour la RMR de Windsor cette année : il prévoit que le solde de la migration totale sera en moyenne de 3 000 migrants, ce qui représente une amélioration par rapport au bas niveau de 2 235 migrants affiché en 2002. Étant donné que la majorité de ces migrants seront dans le groupe des 25 à 44 ans – celui où l'on est le plus susceptible d'acheter une habitation –, ils soutiendront le marché de l'habitation de Windsor au cours des deux prochaines années.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément en raison de hausses des taux d'intérêt en 2005-2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période. Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 points de base cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Windsor

MARCHÉ DE LA REVENTE	2001	2002	2003	2004	2005 (p)	Var. en %
Ventes S.I.A.®*	5 127	5 265	5 300	5 832	5 650	-3,1 %
Prix S.I.A.® moyen	138 485 $	149 206 $	152 000 $	159 597 $	168 500 $	5,6 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.® (avril)	804	797	831	1 031	1 071	1,0 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	62,8 %	61,3 %	54,2 %	53,8 %	52,0 %	
MARCHÉ DU NEUF						
Maisons individuelles mises en chantier	1 604	1 726	1 632	1 539	1 300	-15,5 %
Jumelés mis en chantier	218	350	213	194	120	-38 %
Maisons en rangée et appart. pour propriétaires-occupants mis en chantier	289	384	331	427	380	-11,0 %
App. loc./à baux viagers mis en chantier	46	30	61	127	160	26,1 %
Total des mises en chantier	2 157	2 490	2 237	2 287	1 960	-14,0 %
Prix moyen des logements neufs	190 600 $	191 437 $	206 000 $	213 469 $	220 000 $	3,1 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	2,9	3,9	4,3	8,8	6,5	
Loyer moyen (2 chambres)	738 $	765 $	776 $	776 $	779 $	0,4 %
HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES						
Taux hypothécaire (1 an, en %)	6,14	5,17	4,84	4,59	6,23	
Taux hypothécaire (5 ans, en %)	7,4	7,02	6,39	5,01	6,28	
Milliers d'emplois	154,6	158,8	163	163	165	1,2 %
Migration nette	6 149	3 451	2 230	3 000	3 000	0,0 %

*Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Sources : chambre immobilière de Windsor et du comté d'Essex, DRHC, Banque du Canada, SCHL.

Perspectives du marché de l'habitation contient les prévisions de la SCHL pour le marché du neuf et le marché de la revente. Cette publication est diffusée deux fois l'an, au printemps et à l'automne.

Margot Stevenson
Ligne directe : 519-873-2407
Courriel : mstevens@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de l'habitation est publiée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés.

L'abonnement annuel à ***Perspectives du marché de l'habitation***, en format papier ou électronique (PDF), coûte 40 $, TPS en sus.

Pour passer une commande, appeler au 1 800 493-0059 (Analyse de marché de l'Ontario).

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.